

ח' שבט תשפ"ג
30 ינואר 2023

פרוטוקול

ישיבה: 1-23-0032 תאריך: 24/01/2023 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי מאיר אלואיל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	גרינפלד פרלמוטר שרון	כיסופים 16	0877-016	22-2052	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-2052	תאריך הגשה	14/12/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	כיסופים 16	שכונה	רביבים
גוש/חלקה	270/6623	תיק בניין	0877-016
מס' תב"ע	תמ"א/1, ג1, 3408, 232אר	שטח המגרש	700

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גרינפלד פרלמוטר שרון	רחוב וינהויז זאב 4, יהוד-מונוסון 5629004
בעל זכות בנכס	בורשטיין יעקב	רחוב כיסופים 16, תל אביב - יפו 6935527
בעל זכות בנכס	בורשטיין זהבה	רחוב כיסופים 16, תל אביב - יפו 6935527
בעל זכות בנכס	זינגר נילי (רנה)	רחוב כיסופים 16, תל אביב - יפו 6935527
בעל זכות בנכס	גרינפלד פרלמוטר שרון	רחוב וינהויז זאב 4, יהוד-מונוסון 5629004
בעל זכות בנכס	פניג אריאלה	רחוב כיסופים 16, תל אביב - יפו 6935527
עורך ראשי	חשפיה קרן	רחוב ירושלים 39, קרית אונו 5542339
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
תוספת בנייה בשטח של כ-6 מ"ר ע"י סגירה וקירוי בגג משופע של שטח מרפסת עורפית (קיימת לפי היתר לא מקורה) בדירה הדרומית שבקומה א', הגדלת שטח חדר יציאה לגג קיים המוצמד לדירה עד כ-40 מ"ר, בבניין קיים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל מרתף, ל-4 יח"ד. יש לציין, כי הבנייה המבוקשת בוצעה בפועל ללא היתר וכעת מבוקש אישור בדיעבד.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל מרתף ל-4 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
22-0620	בקשה דומה לבקשה הנדונה נדחה ע"י רשות הרישוי בתאריך 19/6/2022 שכן: - הוגש חישוב שטחים של הדירה הנדונה בלבד, ולא הוגשה הוכחה שנותרו בכל הבניין שטחים בלתי מנוצלים; - תוספת הבניה בקומת הגג מוצעת בגובה 2.42 מ' לעומת 2.50 מ' לפי תקנות החוק; - תוספת בניה עם גג רעפים לא משתלב בבניין הקיים; - לא הוצגו גדרות בגבולות המגרש, לא הוצגו מקומות החניה המאושרים לפי היתר.	2022	
11-1197	תוספת שטח ע"י קירוי וסגירת מרפסת בחזית עורפית, ושינויים בדירה הצפונית בקומה א' של בניין קיים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל מרתף עבור 4 יח"ד	15/01/2013	12-0522
	שימוש חורג בחלק הצפוני של המרתף לקליניקה.	12/01/1992	92-0017
	שינויים פנימיים ללא תוספת שטח בשטח קומת מרתף ובחדרי	11/12/1983	1/143

	היציאה לגג וכיסוי חדר מדרגות חיצוני פתוח בכל הצדדים.		
	בניין חדש בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומה תחתונה ל-4 יח"ד.	02/02/1983	1/100

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 5 תת חלקות (המרתף הינו רשום בבעלות פרטית כתת חלקה מס' 1). הבקשה הוגשה ע"י המבקשים בעלי תת חלקה 4 וע"י שאר בעלי זכות בנכס.

חוות דעת אגף הנכסים ע"י ענת איבגי מתאריך 19/12/2021
 חלקה 270 בגוש 6623 בבעלות פרטית.
 אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע (תכנית 232אר, 3408) (הופקדה בתאריך 09/12/2004), (אזור רביבים)

סטייה	מוצע	מותר	
<p>הערה: אין התאמה בין השטחים הקיימים לפי היתר לשטחים שהוצגו בחישוב השטחים.</p> <p>הערה: חישוב השטחים שהוצג אינו נכון, לא נכללו בו שטח המדרגות הפנימיות עליה לחדרי היציאה לגג. אין התאמה בין חישוב השטחים שהוצג לשטחים המאושרים בהיתרים הקודמים. התיקון נדרש כתנאי טכני.</p>	<p>בקומת הקרקע לא הוצגו שינויים. לפי עורכת הבקשה שטח בקומת הקרקע הינה 184.84 מ"ר = 26.4% (כ-10 מ"ר מעבר היתר משנת 1983)</p> <p>בקומה א' מוצעת בדירה הדרומית תוספת שטח של 6 מ"ר שטח הקומה סה"כ 189.14 מ"ר המהווים 27%</p> <p>לפי חישוב עורכת הבקשה השטח המוצע כולל התוספת הינה 182.34 מ"ר, לעומת 189.14 מ"ר</p> <p>שטח סה"כ ב-2 הקומות = 373.98 מ"ר המהווים 53.4% (במסגרת המותר)</p>	<p>29% משטח המגרש של 700 מ"ר = 203 מ"ר</p> <p>58% = 406 מ"ר</p> <p>קיים לפי היתרים שנמצאו: ק.קרקע: 174.76 מ"ר (25%)</p> <p>ק. א': 178.43 מ"ר (25.5%) סה"כ = 353.19 מ"ר המהווים 50.4% (כולל תוספת שאושרה בדירה הצפונית לפי היתר משנת 2013)</p>	<p>שטחים עיקריים - קומה טיפוסית</p> <p>- עבור 2 קומות</p>
	6 מ'	6 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב
	4 מ'	4 מ'	לצדדיים
	7 מ'	7 מ'	לאחור
	4 יח"ד	4 יח"ד	מס' יחידות מותר
	2 קומות	2 קומות	מס' קומות

סטייה	מוצע	מותר	התאמה לנספח תנועה/חניה
	במפרט הבקשה לא מסומנים מקומות החניה	לפי היתר במגרש אושרו 4 מקומות חניה	

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
הערה: חישוב השטחים שהוצג אינו נכון, לא נכלל בחישוב השטחים כל השטח המקורה. התיקון נדרש כתנאי טכני.	קיים 23.05 מוצע 15.48 מ"ר סה"כ 39.34 מ"ר (כולל נישא מקורה)	40 מ"ר או 65% משטח הגג לפי הקטן ביניים.	שטח/ תכנית
הערה: אין התאמה בין מידות גובה בחתכים א-א ו-ב-ב. המתקנים על הגג לא סומנו ב-2 החתכים. התיקון נדרש כתנאי טכני.	4.40 מ'	5 מ' ברוטו כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	גובה
	2.50 מ'	גובה נטו לפי גובה קומה טיפוסית (2.65 מ') ולא יותר מ-3 מ'.	
	4.28 מ'	2.0 מ' לחזית	נסיגות
	1.23 מ'	1.20 מ' לצד	
	1.60 מ'	1.20 מ' אחור	
	ע"י סולם מגג חדר המדרגות בדירה צפונית קיים חדר יציאה לגג בצורה דומה, עם גג שטוח. בדירה הנדונה בקומה א' בוצע ללא היתר קירוי המרפסת בחזית עורפית הקיימת לא מקורה ע"י גג משופע, דומה לקירוי של המרפסת העורפית בדירה הצפונית הסמוכה.	גישה לשטח משותף התאמה לגגות הקיימים	בינוי

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
הגדרות בגבולות המגרש הוצגו כ"קיימים" ללא מידות גובה או סימון מפלסים. השלמה נדרשה כתנאי טכני.	+		פיתוח שטח /גדרות
במגרש קיימות 2 סככות, מחסן ומקום חניה מקורה, שעבורם לא נמצא היתר ולא נרשם למי שייכים.	+		

הערות נוספות:

יש לציין שהבניין אושר לפי תכניות תקפות 1740, 232 אר לפי זכויות של 22% לקומה – סה"כ ב-2 קומות 44%. במסגר ההיתר משנת 1982 אושרה לבניין הקלה כמותית של 6% - וסה"כ 50% ב-2 הקומות. תכנית 3408 שהופקדה בשנת 2004, הגדילה זכויות הבניה ל-29% לקומה וסה"כ ב-2 קומות 58%. על סמך זה, בשנת 2013 אושרה תוספת בניה לדירה הצפונית בקומה א'.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 08/09/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון/נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה לתוספת בנייה בקומה א' ע"י סגירה וקירוי וסגירת מרפסת קיימת שאושרה לא מקורה והגדלת שטח חדר היציאה לגג הקיים המוצמד אליה עד 40 מ"ר, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה)
5. הריסת סככה, מחסן או חניה מקורה אם שייכים למבקשים לפני הוצאת היתר באישור מחלקת פיקוח על כך, או לחילופין רישום שמות הבעלים על סככות, מחסן וחניה המקורה כולל הגשת תצהיר חתום ע"י עו"ד שאינם שייכים למבקשים.
6. אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים לתעודת גמר

אישור רשות הכבאות.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה)
5. הריסת סככה, מחסן או חניה מקורה אם שייכים למבקשים לפני הוצאת היתר באישור מחלקת פיקוח על כך, או לחילופין רישום שמות הבעלים על סככות, מחסן וחניה המקורה כולל הגשת תצהיר חתום ע"י עו"ד שאינם שייכים למבקשים.
6. אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים לתעודת גמר

1. אישור רשות הכבאות

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

לאשר את הבקשה לתוספת בנייה בקומה א' ע"י סגירה וקירוי וסגירת מרפסת קיימת שאושרה לא מקורה והגדלת שטח חדר היציאה לגג הקיים המוצמד אליה עד 40 מ"ר, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5. הריסת סככה, מחסן או חניה מקורה אם שייכים למבקשים לפני הוצאת היתר באישור מחלקת פיקוח על כך, או לחילופין רישום שמות הבעלים על סככות, מחסן וחניה המקורה כולל הגשת תצהיר חתום ע"י עו"ד שאינם שייכים למבקשים.
6. אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים לתעודת גמר

אישור רשות הכבאות.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה